

ANALISIS KESEDIAAN MEMBAYAR UNTUK RUMAH KELOMPOK MASYARAKAT BERPENDAPATAN RENDAH DI KOTA BANDA ACEH

Abstract

This study aims to analyze the effect of various economic variables (ie education level and number of family members), hedonic variables (current occupied homes, number of bedrooms, number of living rooms, and bathrooms), spatial variables (range of house to market, workplaces and medical facilities) as well as amenitative variable (ie water network availability, garbage collection services availabilty, flood-free areas, and healthy environment) to the willingness to pay for homes for low-income groups in Banda Aceh City. The result of this study concluded that economic variables and some hedonic variables affect the willingness to pay for homes in poor communities in Banda Aceh city, while spatial and amenitative variables do not affect significantly. The total desire to pay is almost Rp.210 million or an average of Rp.1 million per month. Therefore, the government should provide a relatively cheaper vertical model housing for land acquisition, and easier provision of basic housing infrastructure.

Cut Zakia Rizki

*Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi
dan Bisnis, Universitas
E-mail: z.rizki@gmail.com*

Muhammad Ilhamsyah Siregar

*Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi
dan Bisnis, Universitas
E-mail: ilham@unsyiah.ac.id*

Keywords:

*Willingness To Pay, Economics,
Hedonic, Spacial, Amenitive*

PENDAHULUAN

Secara global, kecenderungan untuk bertempat tinggal di daerah perkotaan terus meningkat. Menurut PBB, pada tahun 2010, sekitar 50,46 persen penduduk dunia bertempat tinggal di daerah perkotaan, meningkat dari sekitar 28,8 persen pada tahun 1950. Diperkirakan jumlah tersebut akan meningkat menjadi hampir 70 persen pada tahun 2050 (United Nations, 2011). Pada lima negara dengan populasi tertinggi di dunia, termasuk Indonesia, kecenderungan ini juga berlaku. Dari laporan PBB dan Bank Dunia, jumlah penduduk yang bertempat tinggal di daerah perkotaan di negara-negara tersebut secara konsisten terus meningkat. Proyeksi hingga tahun 2050 juga menunjukkan gejala yang konsisten. Tabel 1 di bawah ini menunjukkan fakta tersebut.

Tabel 1
Perkembangan Persentase Jumlah Penduduk Daerah Perkotaan Pada Lima Negara dengan Jumlah Penduduk Paling Besar

Nama Negara	Persentase Penduduk di daerah urban (%)										
	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030	2040	2050
China	11.80	16.20	17.40	19.36	26.44	35.76	46.96	54.97	61.91	67.84	73.23
India	17.04	17.92	19.76	23.10	25.55	27.67	30.01	33.89	39.75	46.93	54.23
AS	64.15	70.00	73.60	73.74	75.30	79.09	82.29	84.86	86.95	88.78	90.39
Indonesia	12.40	14.59	17.07	22.10	30.58	42.00	44.28	48.09	53.70	59.98	65.95
Brazil	36.16	46.14	55.91	65.47	73.92	81.19	86.53	89.50	91.13	92.44	93.57

Sumber: World Population Division, United Nations (diolah).

Catatan: Kolom yang diberi bayangan abu-abu (*shaded*) merupakan angka proyeksi

Gejala urbanisasi seperti yang tergambar di atas tidak hanya berlaku pada negara-negara yang maju, namun juga terjadi pada negara-negara yang sedang berkembang. Yang membedakan hanya pada tingkat urbanisasi dan titik awal statistik persentase penduduk di daerah urban, di mana urbanisasi pada negara-negara sedang berkembang cenderung berlangsung lebih cepat dan persentase awal yang relatif lebih rendah, sedangkan pada negara-negara yang sudah maju, tingkat urbanisasi berlangsung lebih lambat, namun persentase awal relatif tinggi.

Hasil kajian empiris di berbagai negara sedang berkembang menunjukkan eksistensi dari persoalan-persoalan terkait urbanisasi. Di India, (Datta, 2006) menjelaskan bahwa tingkat urbanisasi yang cepat di India ternyata tidak didukung oleh industrialisasi dan basis ekonomi. Sehingga, secara konsisten urbanisasi yang cepat menjadi penyebab meningkatnya kemiskinan di daerah perkotaan, menjamurnya wilayah kumuh (*urban slum*), meningkatnya ketimpangan pendapatan, dan menurunnya kualitas hidup wilayah perkotaan. Sarma (2010) berpendapat

bahwa wilayah perkotaan di Bangladesh menghadapi persoalan serius akibat urbanisasi, di antaranya, memburuknya kualitas hidup wilayah perkotaan, yang disebabkan karena rendahnya daya dukung sumberdaya di wilayah perkotaan untuk menyediakan jalan, dan infrastruktur pemukiman. Di Afrika, persoalan yang dihadapi ternyata tidak terlalu jauh berbeda. (Awosusi & Jegede, 2013) menemukan bahwa selain menjamurnya wilayah kumuh, kekurangan rumah dan buruknya lingkungan permukiman manusia, rentannya wilayah perkotaan terhadap banjir juga menjadi persoalan yang rumit bagi wilayah perkotaan. (Okwuashi, McChoncie, Nwilo, & Eyo, 2010) menemukan fenomena yang sama di Lagos, Nigeria. (Nevhutanda, 2007) berpendapat bahwa urbanisasi di wilayah perkotaan di Afrika Selatan telah menyebabkan persoalan yang cukup serius bagi sektor transportasi.

Seperti halnya wilayah perkotaan lainnya di Indonesia dan di berbagai negara di dunia, Kota Banda Aceh juga terus tumbuh dan menghadapi persoalan-persoalan yang mirip dengan persoalan di berbagai kota lain di dunia. Dilihat dari pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto, selama empat tahun terakhir PDRB atas dasar harga konstan secara konsisten terus mengalami peningkatan. Peningkatan PDRB atas dasar harga konstan (PDRB ADHK) menunjukkan peningkatan kinerja perekonomian, yang menjadi sinyal bagi penduduk di daerah pedesaan untuk bermigrasi ke wilayah Banda Aceh. Jumlah penduduk di Kota Banda Aceh juga mengalami peningkatan. Pada tahun 2011, tingkat kepadatan penduduk di Kota Banda Aceh mencapai 3.725 jiwa per kilometer persegi. Data BPS menunjukkan bahwa arus penduduk masuk, yang menggambarkan jumlah orang yang pindah ke Banda Aceh, juga relatif tinggi. Pada tahun 2010, tercatat sebanyak 17.832 orang pindah ke Banda Aceh, yang terdiri dari 7.104 orang pria dan sisanya perempuan.

Keadaan perekonomian Kota Banda Aceh yang relatif tumbuh dengan baik akan mendorong perpindahan penduduk ke Kota Banda Aceh. Perpindahan tersebut, akan meningkatkan kebutuhan akan perumahan. Tanpa kebijakan perumahan yang kuat, proses urbanisasi sedemikian akan menimbulkan masalah baru, seperti yang dialami oleh berbagai wilayah perkotaan di berbagai negara. Permasalahan ini menjadi lebih serius, karena posisi tahun 2011, kira-kira 51 persen penduduk Kota Banda Aceh memiliki rumah sendiri, sisanya mengontrak atau sewa, atau menempati rumah milik orang tua. Sehingga tergambarkan bahwa jumlah kebutuhan rumah masih sangat tinggi di Kota Banda Aceh.

Tabel 2
Perkembangan Jumlah Penduduk Masuk Berdasarkan Jenis Kelamin Di Kota Banda Aceh, 2010

No	Kecamatan/ District	Penduduk Masuk/ Immigration		
		Laki-laki/ Male	Perempuan/ Female	Jumlah/ Total
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Meuraxa	-	-	4.378
2	Jaya Baru	1.220	849	2.069
3	Banda Raya	224	205	429
4	Baiturrahman	849	694	1.543
5	Lueng Bata	970	916	1.886
6	Kuta Alam	136	121	257
7	Kuta Raja	1.321	1.062	2.383
8	Syiah Kuala	1.040	1.110	2.150
9	Ulee Kareng	1.343	1.214	2.556
Jumlah/ Total		7.104	6.170	17.382

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Banda Aceh
Source: Central Bureau of Statistics Banda Aceh Municipality

Berdasarkan teori, besarnya keinginan membayar dipengaruhi oleh beberapa faktor utama, yaitu pendapatan, tingkat pendidikan, profesi/pekerjaan utama, dan jumlah anggota keluarga (Rosen, 1974; Deaton, 1980). Khas untuk permintaan terhadap rumah, beberapa penelitian empiris menunjukkan pentingnya untuk menambah variabel-variabel spasial (dimensi ruang) seperti yang dikemukakan oleh Mills (1967), Muth (1969) dan Quigley (1976). Gibler dkk (2009) menggunakan variabel lokasi (yaitu jarak ke tempat pelayanan medis) sebagai variabel yang mempengaruhi keinginan membayar dan permintaan rumah bagi para pensiunan di Spanyol. Andrew-Essien dkk (2012) menggunakan variabel lokasi tempat pembuangan sampah sebagai salah satu variabel penentu keinginan membayar bagi wilayah perkotaan Calabar, Nigeria. Onu dan Onu (2009) berargumen bahwa jarak ke tempat kerja adalah variabel penting dan penentu permintaan rumah oleh masyarakat berpendapatan rendah di Negara Bagian Benue, Nigeria, karena biaya transportasi menjadi faktor penting bagi mereka. Penelitian ini akan mengkaji pengaruh variabel yang dikembangkan oleh Deaton, serta variabel yang digunakan oleh Gibler dkk, yaitu jarak ke tempat pelayanan kesehatan, dan variabel yang digunakan oleh Onu dan Onu, yaitu jarak ke tempat kerja.

TINJAUAN TEORITIS

Dasar-Dasar dan Perkembangan Teori Permintaan Rumah

Brueckner (2011:115) berpandangan bahwa rumah adalah komoditas paling penting yang dibeli oleh seorang konsumen, karena rumah menyediakan tempat berlindung, tempat berlangsungnya berbagai aktifitas ekonomi dan kehidupan, serta merupakan bentuk investasi yang menguntungkan bagi pemiliknya. Permintaan akan rumah mencerminkan kebutuhan akan rumah, yang diderivasikan dari optimasi kepuasan konsumen dengan kendala anggaran yang dimilikinya. Teori dasar permintaan rumah dikembangkan dari asumsi dasar bahwa jumlah rumah terbatas namun homogen, sehingga teori permintaan dapat digunakan sebagai alat analisis (lihat Muth, 1969 dan Mills, 1980). Follain dan Jimenez (1984) berpendapat bahwa permintaan terhadap rumah, selain dipengaruhi oleh harga rumah, permintaan terhadap rumah juga ditentukan oleh karakteristik fisik dan lokasi rumah. Faktor lokasi berperan penting karena setiap rumah menawarkan utilitas yang berbeda akibat lokasi.

Mills (1967) dan Muth (1969) dalam Straszheim (1987), adalah ekonom yang berjasa di dalam mengembangkan teori pasar aset tanah (*Land Market Theory*) yang dikemukakan oleh Alonso (1964). Mills dan Muth berpendapat bahwa faktor lokasi menjadi penentu karena dalam optimasi kepuasan yang dilakukan oleh konsumen rumah, kendala anggaran yang dihadapi oleh konsumen telah memperhitungkan aspek jarak yang berasosiasi sangat erat dengan biaya transportasi, baik dalam bentuk uang atau ongkos, maupun dalam bentuk waktu. Wheaton (1974) menggunakan hipotesis Mills-Muth menemukan pola yang menunjukkan bahwa masyarakat berpendapatan rendah cenderung mendiami pusat kota (*CBD*), karena meminimumkan biaya transportasi menjadi pertimbangan optimasi, dan masyarakat berpendapatan tinggi cenderung untuk bertempat tinggal di wilayah *suburban* karena tambahan biaya transportasi marjinal (*marginal transportation cost*) yang meningkat akibat jarak CBD ke wilayah suburban yang cukup jauh dapat ditutupi dengan pengurangan biaya tambahan non-ekonomi akibat bertempat tinggal di wilayah CBD. Biaya non-ekonomi yang dimaksud adalah amenitas yang dimiliki wilayah suburban yang dihargai lebih tinggi daripada amenitas yang dimiliki oleh wilayah CBD. Pandangan Wheaton didukung oleh penelitian empirik O'Sullivan (1983) dan Straszheim (1984).

Lindh dan Malmberg (2008) menjelaskan bahwa ada hubungan yang erat dan signifikan antara permintaan rumah dengan aspek sosio-ekonomi dan demografi, seperti tingkat pendapatan, ukuran rumah tangga, tingkat pendidikan dan profesi. Di Swedia, permintaan rumah dipengaruhi oleh distribusi usia. Semakin berumur seorang konsumen, maka konsumen tersebut

memiliki permintaan rumah yang lebih tinggi, baik untuk ditempati sendiri, maupun sebagai bentuk investasi. Penelitian Lindh dan Malmberg konsisten dengan penelitian yang dilakukan oleh Lee dkk (2001) di Austria, Rouwendal (2009) di Belanda dan Morii zumi (2000) di Jepang.

Teori Keinginan Membayar (*Willingness to Pay*) Terhadap Perumahan

Sejak diperkenalkan oleh Rosen tahun 1974, para ahli mengembangkan berbagai pendekatan untuk mengukur permintaan terhadap rumah dan keinginan membayar untuk mendapatkan rumah. Salah satunya dilakukan oleh Long dkk (2009) yang mengukur keinginan membayar untuk mendapatkan perumahan di berbagai kota di China. Long dkk berasumsi bahwa pelaku ekonomi memiliki mobilitas yang sempurna, dan permintaan terhadap rumah, selain dipengaruhi oleh harga rumah, juga dipengaruhi oleh amenitas yang melekat pada lokasi-lokasi pemukiman di berbagai kota di China. Long dkk menemukan bahwa pendapatan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keinginan membayar, demikian juga amenitas keindahan/kebersihan lingkungan.

Amenitas lainnya yang lazim digunakan untuk keinginan membayar adalah tingkat kriminalitas dan kualitas udara. Bishop dan Timmins (2010) mengukur keinginan membayar terhadap rumah di wilayah metropolitan Los Angeles dan San Fransisco, Amerika Serikat dengan menggunakan variabel tingkat kejahatan sebagai salah satu variabelnya. Bishop dan Timmins menyimpulkan bahwa keinginan membayar memiliki hubungan terbalik namun erat secara statistik dengan tingkat kriminalitas, artinya semakin buruk tingkat kriminalitas di kedua wilayah metropolitan tersebut, keinginan membayarnya semakin rendah. Small dan Steimetz (2007) yang mengukur keinginan membayar terhadap perumahan bagi masyarakat di wilayah metropolitan Seoul, Korea Selatan. Small dan Steimetz menemukan bahwa terhadap hubungan yang erat antara keinginan membayar dengan amenitas wilayah yaitu kualitas udara, dengan *proxy* kadar gas sulfur dalam udara. Semakin baik kualitas udara, semakin tinggi keinginan membayar terhadap perumahan di wilayah metropolitan Seoul. Amenitas kualitas udara juga mempengaruhi keinginan membayar di Kuala Lumpur dan Selangor, Malaysia (Tan, 2011). Hasil penelitiannya menyimpulkan bahwa semakin baik kualitas udara (dengan *proxy* rendahnya kadar gas karbon dalam udara), keinginan membayar rumah juga semakin tinggi.

METODOLOGI PENELITIAN

Ruang lingkup penelitian

Penelitian dengan judul Keinginan Membayar Rumah dari Kelompok Berpendapatan Rendah di Kota Banda Aceh dibatasi pada ruang lingkup ekonomi perkotaan dengan pendekatan mikroekonomi. Penelitian dilakukan pada bulan Maret 2014 dan diharapkan selesai pada bulan Oktober 2014. Penelitian ini menggunakan data primer yang dikumpulkan melalui wawancara langsung dengan responden. Kuesioner dikembangkan dan diuji untuk mengukur kehandalan dan validitas. Hasil pengujian kehandalan dan validitas akan digunakan untuk merevisi kuesioner dan data yang dipakai adalah data yang dikumpulkan dari kuesioner yang dapat diandalkan dan valid.

Populasi dan Sampel

Populasi penelitian ini idealnya adalah seluruh penduduk Kota Banda Aceh yang berpendapatan rendah. Namun karena jumlah paling akurat dari total populasi tidak diketahui, maka penelitian ini menjadikan total jumlah penduduk di Kota Banda Aceh tahun 2012 sebagai total populasi. Total jumlah penduduk pada tahun 2013 belum dipublikasikan oleh BPS, dan karena itu, dipilih jumlah total penduduk Kota Banda Aceh tahun 2012.

Sampel dipilih dengan cara *stratified purposive random sampling* untuk memisahkan sampel yang tidak relevan dengan judul penelitian. Artinya, hanya responden dengan tingkat pendapatan rendah (lebih kecil dari upah minimum provinsi) yang akan diwawancarai. Penelitian ini menggunakan margin kesalahan sampling tujuh persen untuk mendapatkan jumlah sampel yang representatif. Jumlah sampel mengikuti rumus Slovin.

Model Analisis

Keinginan membayar rumah oleh masyarakat berpendapatan rendah akan diestimasi dengan menggunakan model regresi linear berganda yang dihitung dengan metode kuadrat terkecil. Gujarati (1995) menjelaskan persamaan umum model regresi linear berganda sebagai berikut:

$$(5.1.) \quad Y = f(X_1, X_2, \dots, X_n)$$

$$(5.2.) \quad Y = f(ECONFAC, HEDONICFAC, SPATIALFAC, AMENFAC)$$

Persamaan (5.2.) di atas dapat diformulasikan menjadi:

$$(5.3.) \quad WTP = \beta_0 + \beta_1 ECONFAC + \beta_2 HEDONICFAC + \beta_3 SPATIALFAC + \beta_4 AMENFAC + \varepsilon$$

Di mana Y adalah keinginan membayar dalam Rupiah, $\beta_0, \beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4$ adalah koefisien regresi, *ECONFAC* adalah faktor-faktor ekonomi, yaitu tingkat pendidikan, jumlah anggota keluarga, dan harga rumah sekarang, *HEDONICFAC* adalah faktor-faktor hedonik yaitu, ukuran

rumah, jumlah kamar tidur, jumlah ruang tamu, jumlah ruang makan, dan jumlah kamar mandi, **SPATIALFAC** adalah faktor-faktor spasial, yaitu jarak rumah ke pasar, jarak rumah ke tempat kerja, dan jarak rumah ke tempat pelayanan kesehatan, **AMENFAC** adalah faktor amenitas, yaitu ketersediaan jaringan air, ada tidaknya fasilitas pengumpulan sampah, ada tidaknya banjir, keamanan lingkungan dan kebersihan lingkungan. Sedangkan ε adalah *stochastic error term*.

Untuk mendapatkan estimator terbaik, maka dilakukan pengujian asumsi klasik untuk memastikan penggunaan estimator paling efisien. Pengujian asumsi klasik akan dilakukan untuk normalitas dengan menggunakan pengujian statistik *Jarque-Berra*, multikolinearitas dengan menggunakan *Pearson Correlation Matrix*, heteroskedastisitas dengan menggunakan Uji *Park* dan Uji *White*, serta serial korelasi dengan menggunakan Uji *Durbin-Watson*.

Pengujian hipotesis akan dilakukan secara parsial dengan menggunakan Uji *t-Student* dan secara simultan dengan Uji-F.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Karakteristik Responden Penelitian

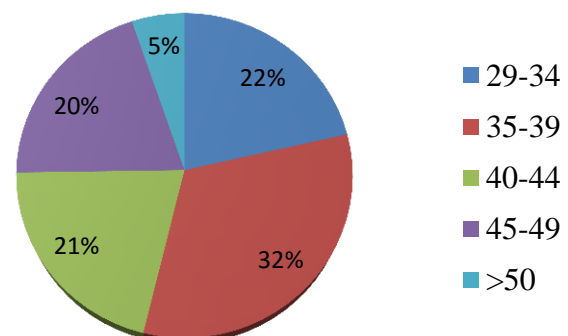
Usia Responden

Dilihat dari usia responden, sebagian besar responden yang terlibat dalam penelitian ini berusia antara 35 sampai 39 tahun. Sebanyak 68 orang responden atau 32,38 persen memiliki usia antara 35-39 persen. Sedangkan 11 orang responden atau 5,24 persen memiliki usia 50 tahun atau lebih. Hal ini memberikan indikasi bahwa sebagian besar responden berada pada usia yang sangat produktif. Informasi lengkap tentang usia responden dapat dilihat pada Tabel 2. berikut ini:

Tabel 3
Usia Responden Penelitian

Umur	Frekuensi	%
29-34	45	21.43
35-39	68	32.38
40-44	44	20.95
45-49	42	20.00
>50	11	5.24
Total	210	100

Sumber: Hasil Penelitian, 2014 (diolah)



Gambar 1
Distribusi Usia Responden

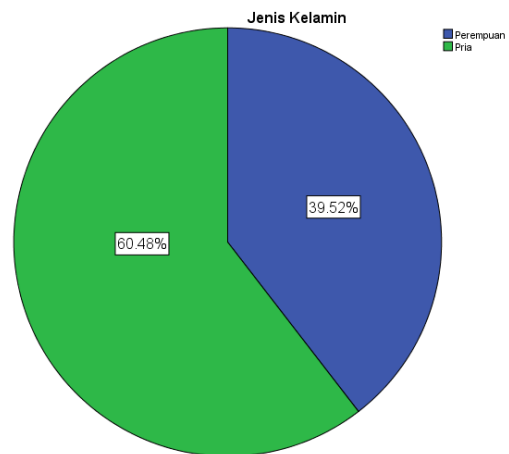
Jenis Kelamin Responden

Dilihat dari jenis kelamin responden yang terlibat dalam penelitian ini, sebagian besar dari responden berjenis kelamin pria. Sebanyak 127 orang responden atau 60,5 persen berjenis kelamin pria, sisanya sebanyak 83 orang responden atau 39,5 persen berjenis kelamin perempuan. Informasi lebih lengkap karakteristik jenis kelamin responden dapat dilihat pada Tabel 4

Tabel 4
Jenis Kelamin Responden Penelitian

	Frek.	Persen	Valid Percent	Persen Kumul.
Valid Perempuan	83	39.5	39.5	39.5
Pria	127	60.5	60.5	100.0
Total	210	100.0	100.0	

Sumber: Hasil Penelitian, 2014 (diolah)



Gambar 2
Distribusi Jenis Kelamin Responden

Tingkat Pendidikan Responden

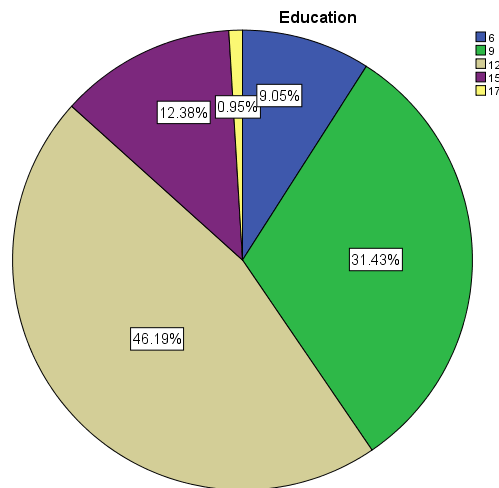
Dilihat dari tingkat pendidikan responden, dapat disimpulkan bahwa sebagian besar responden berpendidikan SMA/ sederajat. Sebanyak 97 orang responden atau 46,2 persen memiliki tingkat pendidikan SMA/ sederajat. Hanya dua orang responden atau 1,0 persen yang berpendidikan sarjana. Dari tingkat pendidikan responden, dapat disimpulkan bahwa 4 dari 10 orang berpendapatan rendah di Kota Banda Aceh berpendidikan SMA/ sederajat. Hal ini menunjukkan bahwa persaingan untuk mendapatkan pekerjaan yang bergaji tinggi cukup sulit di Banda Aceh, karena tingkat pendidikan SMA/ sederajat tidak lagi cukup untuk bersaing mendapatkan pekerjaan yang bergaji baik.

Informasi lebih lengkap tentang profil tingkat pendidikan responden, dapat dilihat pada Tabel 5 berikut

Tabel 5
Profil Tingkat Pendidikan Responden

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	6	19	9.0	9.0	9.0
	9	66	31.4	31.4	40.5
	12	97	46.2	46.2	86.7
	15	26	12.4	12.4	99.0
	17	2	1.0	1.0	100.0
	Total	210	100.0	100.0	

Sumber: Hasil Penelitian, 2014 (diolah)



Gambar 3
Distribusi Pendidikan Responden

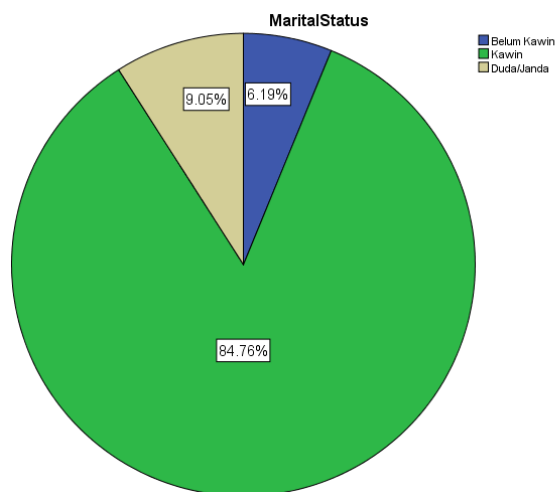
Status Perkawinan Responden

Sebagian besar responden yang terlibat dalam penelitian ini telah menikah. Sebanyak 178 orang responden atau 84,8 persen telah menikah. Hanya 13 orang responden atau 6,2 persen yang belum menikah dan 19 orang responden atau 9,0 persen yang duda atau janda.

Tabel 6
Profil Status Perkawinan Responden

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Belum Kawin	13	6.2	6.2	6.2
	Kawin	178	84.8	84.8	91.0
	Duda/Janda	19	9.0	9.0	100.0
	Total	210	100.0	100.0	

Sumber: Hasil Penelitian, 2014 (diolah)



Gambar 1 Distribusi Status Perkawinan Responden

Profesi Responden

Ditinjau dari profesi yang menjadi mata pencarian utama responden, sebagian besar responden bekerja pada sektor informal. Profesi yang paling banyak ditemui adalah buruh bangunan, yaitu sebanyak 30 orang atau 14,3 persen, disusul dengan buruh cuci/*laundry* dan pelayan restoran masing-masing 21 orang responden atau 10,0 persen. Sedangkan profesi paling sedikit adalah pembuat relief bangunan sebanyak 3 orang responden atau 1,4 persen. Informasi lebih lengkap dapat dilihat pada Tabel 2

Tabel 2
Profesi Utama Responden

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Asisten Rumah Tangga	12	5.7	5.7	5.7
Bengkel	6	2.9	2.9	8.6
Buruh Bangunan	30	14.3	14.3	22.9
Buruh Cuci/Laundry	21	10.0	10.0	32.9
Nelayan	9	4.3	4.3	37.1
Pekerja Hotel	13	6.2	6.2	43.3
Pekerja Sablon	7	3.3	3.3	46.7
Pelayan Restoran	21	10.0	10.0	56.7
Pelayan Toko/Swalayan	7	3.3	3.3	60.0
Pembuat relief	3	1.4	1.4	61.4
Penata Rias	6	2.9	2.9	64.3
Penjaga Counter HP	12	5.7	5.7	70.0
Penjual Ayam/Ikan	15	7.1	7.1	77.1
Penjual Mie Goreng/Martabak	11	5.2	5.2	82.4
Penjual Sayur	5	2.4	2.4	84.8
Peternak Ayam	4	1.9	1.9	86.7
Satpam	5	2.4	2.4	89.0
Tenaga Kontrak	16	7.6	7.6	96.7
Tukang Parkir	7	3.3	3.3	100.0
Total	210	100.0	100.0	

Sumber: Hasil Penelitian, 2014 (diolah)

Tingkat Pendapatan Responden

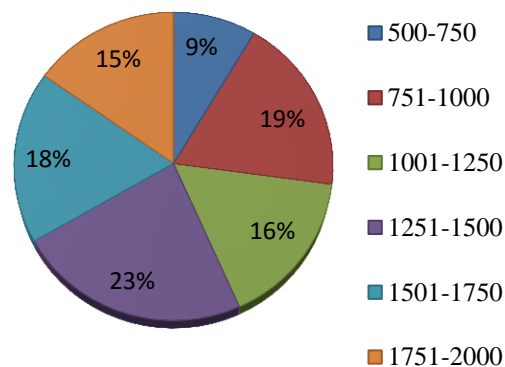
Ditinjau dari tingkat pendapatan responden, maka sebagian besar responden memiliki pendapatan antara Rp.1.250.001 – Rp.1.500.000. Sebanyak 49 orang responden atau 23,3 persen memiliki pendapatan dalam range ini. Tingkat pendapatan dengan responden paling sedikit adalah

antara Rp.500.000 – Rp.750.000 yaitu sebanyak 18 orang responden atau 8,57 persen. Informasi lengkap dari tingkat pendapatan responden dapat dilihat pada Tabel 6.6.

Tabel 3
Profil Tingkat Pendapatan Responden

Tingkat Pendapatan (dalam ribuan)	Frek	%
500-750	18	8.57
751-1000	39	18.6
1001-1250	34	16.2
1251-1500	49	23.3
1501-1750	38	18.1
1751-2000	32	15.2
Total	210	100

Sumber: Hasil Penelitian, 2014 (diolah)



Gambar 2 Distribusi tingkat pendapatan responden

Hasil Estimasi Model

Hasil pengumpulan data memberikan estimasi koefisien parameter regresi, ditunjukkan dalam Tabel 6.7. Nilai konstanta di atas sebesar -57.454,595 dapat diartikan bahwa ketika seluruh variabel penelitian bernilai nol, maka keinginan membayar rumah di kalangan kelompok masyarakat berpendapatan rendah di Kota Banda Aceh akan bernilai negatif. Nilai konstanta ini tidak signifikan secara statistik.

Tabel 4
Hasil Estimasi Regresi Linear Berganda
Variabel bebas: Keinginan membayar rumah

Variabel	Koefisien estimasi	T-Hitung	p-value
1. Konstanta	-57.454,595	-0,424	0,672
2. Tingkat Pendidikan (E1)	13.673,629 ^{*)}	1,846	0,066
3. Jumlah Anggota Keluarga (E2)	130.076,248 ^{***)}	7,677	0,00
4. Harga Rumah Sekarang (E3)	1,288 ^{***)}	8,278	0,01
5. Ukuran Rumah (H1)	-4.742,982 ^{**)}	-2,089	0,038
6. Jumlah Kamar Tidur (H2)	-1.262,242	-0,035	0,972
7. Jumlah Ruang Tamu (H3)	-29.458,319	-0,607	0,544
8. Jumlah Ruang Makan (H4)	85.657,17 ^{*)}	1,784	0,076
9. Jumlah Kamar Mandi (H5)	95.865,737	1,515	0,132
10. Jarak Rumah ke Pasar (S1)	86,572	0,009	0,992
11. Jarak Rumah ke Tempat Kerja (S2)	-6.856,127	-1,248	0,214
12. Jarak Rumah ke Pusat pelayanan kesehatan (S3)	8.273,083	1,015	0,311
13. Ketersediaan jaringan air (A1)	3.581,467	0,097	0,923
14. Ada/tidak ada pengumpulan sampah (A2)	56.549,962	1,54	0,125
15. Ada/Tidak ada banjir (A3)	62.099,915	1,627	0,105
16. Keamanan Lingkungan Tempat Tinggal (A4)	-10.131,524	-0,271	0,787
17. Kebersihan dan kesehatan lingkungan (A5)	-18.855,617	-0,454	0,65

Sumber: Hasil Penelitian, 2014 (diolah)

*Catatan: ***) signifikan pada tingkat keyakinan 99 persen; **) signifikan pada tingkat keyakinan 95 persen; *) signifikan pada tingkat keyakinan 90 persen*

Dari tujuh belas variabel yang digunakan dalam penelitian, hanya lima variabel yang signifikan secara statistik, yaitu tingkat pendidikan, jumlah anggota keluarga, harga rumah sekarang, ukuran rumah dan jumlah ruang makan. Dari lima variabel tersebut, empat variabel, yaitu tingkat pendidikan, jumlah anggota keluarga, harga rumah sekarang dan jumlah makan memiliki tanda positif, yang menunjukkan bahwa hubungan variabel-variabel tersebut dengan keinginan membayar adalah positif (searah). Sedangkan variabel ukuran rumah memiliki tanda negatif, yang menunjukkan hubungan antar variabel tersebut dengan keinginan membayar adalah negatif (berlawanan arah).

Hasil estimasi menunjukkan bahwa variabel tingkat pendidikan responden bernilai 13.673,629, artinya jika variabel lain dianggap konstan, maka setiap **kenaikan** satu tahun lama bersekolah (sebagai proksi tingkat pendidikan), akan mengakibatkan **kenaikan** keinginan membayar sebesar

Rp.13.673,629 per bulan, *ceteris paribus*. Variabel ini secara statistik signifikan pada tingkat keyakinan 90 persen. Nilai variabel jumlah anggota keluarga 130.076,248 berarti bahwa setiap **pertambahan** satu orang anggota keluarga baru, responden **bersedia menambah** harga rumah sebesar Rp.130.076,248 per bulan dan secara statistik, variabel ini signifikan pada tingkat keyakinan 99 persen. Dilihat dari harga rumah yang dihuni sekarang, nilai variabel harga rumah sekarang memiliki nilai estimasi 1,288, yang berarti bahwa nilai keinginan membayar rumah akan meningkat senilai Rp.1,288 per bulan jika harga rumah yang dihuni saat ini meningkat senilai satu rupiah. Secara statistik, variabel ini signifikan pada tingkat keyakinan 99 persen.

Dua variabel hedonik yang signifikan adalah ukuran rumah dan jumlah ruang makan. Responden mau membayar lebih mahal untuk rumah yang memiliki yang lebih luas dan memiliki ruang makan. Hasil estimasi menunjukkan bahwa responden mau membayar Rp.4.742,982 per bulan lebih mahal untuk mendapatkan rumah lebih luas dan rela membayar Rp.85.657,17 per bulan untuk rumah yang memiliki ruang makan. Secara statistik, variabel ukuran rumah dan memiliki ruang makan signifikan pada tingkat keyakinan masing-masing 95 persen dan 90 persen.

Hasil estimasi di atas menunjukkan bahwa di kelompok masyarakat berpendapatan rendah, variabel lama bersekolah, jumlah anggota keluarga dan harga rumah yang dihuni saat ini, lebih berperan di dalam menentukan besarnya keinginan membayar. Dilihat dari *magnitude*, jumlah anggota keluarga merupakan variabel dengan *magnitude* paling kuat. Sedangkan variabel harga rumah saat ini memiliki *magnitude* paling lemah.

Dari hasil estimasi diperoleh pula bahwa tidak ada satupun variabel spasial dan amenitas yang signifikan secara statistik. Variabel spasial yang digunakan adalah variabel jarak dari rumah yang dihuni sekarang dengan beberapa pusat kegiatan harian penting, yaitu jarak rumah ke pasar, ke pusat pelayanan kesehatan (dalam hal ini puskesmas/rumah sakit terdekat) dan ke tempat bekerja. Tidak adanya variabel yang secara statistik signifikan memberikan dua indikasi kuat; Pertama, dari sisi letak, Kota Banda Aceh merupakan kota monosentris yang *compact*. Hal ini berarti bahwa jarak ke pusat kegiatan harian relatif dekat dan mudah diakses. Kedua, bagi kelompok masyarakat berpendapatan rendah, prioritas utama adalah mendapatkan akses untuk menghuni rumah, sehingga aspek jarak tidak terlalu dominan menentukan keputusan menghuni rumah. Indikasi kedua menjadi alasan yang kuat untuk menjelaskan tidak signifikannya variabel-variabel amenitas.

Estimasi nilai total ekonomi (*total economic value*) dari keseluruhan keinginan membayar 210 orang responden adalah sebesar Rp.209.812.900 perbulan atau Rp.2.517.754.800 pertahun. Nilai ini setara dengan rata-rata nilai total ekonomi sebesar Rp.999.108,9 perbulan atau rata-rata pertahun Rp.11.989.306,8. Artinya, kelompok masyarakat berpendapatan rendah di Kota Banda Aceh mau

membayar hampir satu juta rupiah perbulan untuk mendapatkan rumah yang layak. Hal ini berarti bahwa jika pemerintah mengeluarkan investasi sebesar Rp.2,5 miliar untuk membangun rumah vertikal bagi kelompok miskin, maka uang tersebut dapat ditutupi dari kontribusi masyarakat berpendapatan rendah yang menghuni rumah vertikal tersebut hanya dalam waktu satu tahun. Secara rata-rata, orang-orang berpendapatan rendah di Kota Banda Aceh bersedia membayar kira-kira Rp.1 juta untuk mendapatkan rumah yang layak.

Jika dilihat lebih mendalam, jika rata-rata biaya membangun rumah vertikal bagi 200 rumah tangga berpendapatan rendah adalah Rp.5 miliar, dan pemerintah menyediakan subsidi 50 persen dari biaya investasinya, maka pengeluaran untuk membangun rumah tersebut akan dapat ditutupi dalam masa waktu empat tahun. Dari kacamata pembiayaan publik, bentuk investasi seperti ini sangat layak untuk dilaksanakan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Pertama, dari empat variabel penelitian, yaitu variabel ekonomi, hedonik, spasial dan amenitas, cuma variabel ekonomi dan hedonik yang secara signifikan mempengaruhi tingkat keinginan membayar untuk rumah pada kelompok masyarakat berpendapatan rendah. Pada variabel ekonomi, variabel jumlah anggota keluarga memiliki magnitudo yang paling tinggi. Pada variabel hedonik, variabel ukuran rumah dan jumlah ruang makan memiliki efek yang meningkatkan keinginan membayar untuk rumah di kelompok masyarakat berpendapatan rendah. Sedangkan faktor-faktor spasial dan amenitas tidak mempengaruhi keinginan membayar.

Kedua, tidak signifikkannya variabel spasial menunjukkan indikasi bahwa bagi kelompok masyarakat berpendapatan rendah, faktor jarak dari rumah yang dihuni saat ini dengan berbagai tempat aktifitas ekonomi utama tidak lebih penting dibanding keadaan mampu mengakses tempat tinggal. Selain itu, tidak signifikkannya faktor spasial menunjukkan bahwa Kota Banda Aceh memiliki ciri kota monosentris yang *compact*.

Ketiga, tidak signifikkannya variabel amenitas menunjukkan indikasi bahwa karakteristik yang melekat pada rumah (seperti keadaan lingkungan yang tidak banjir, lingkungan yang aman dan bersih) tidak terlalu diperhatikan oleh kelompok masyarakat berpendapatan rendah. Kelompok ini lebih memilih untuk memiliki rumah, meskipun kondisi lingkungan dan infrastruktur pemukiman tidak terlalu mendukung.

Keempat, mempertimbangkan bahwa masyarakat lebih mementingkan kemampuan mengakses rumah tempat tinggal dibandingkan aspek spasial dan amenitas, maka dapat disimpulkan bahwa

masyarakat yang berpendapatan rendah di Kota Banda Aceh memiliki kecenderungan untuk mau tinggal di perumahan vertikal yang lebih tinggi, sepanjang mereka mampu mengakses rumah. Aspek lainnya, seperti jarak dan amenitas tidak terlalu mempengaruhi kecenderungan ini.

Kelima, dari perhitungan dan estimasi, diperoleh bahwa nilai total keinginan membayar dari 210 orang responden adalah hampir Rp.210 juta atau rata-rata hampir Rp.1 juta perbulan. Nilai ini relatif cukup besar mengingat rata-rata pendapatan kelompok masyarakat berpendapatan rendah di Kota Banda Aceh adalah Rp.1.350.000,-

Saran

Pertama, karena masyarakat berpendapatan rendah memiliki keinginan membayar yang cukup tinggi, yaitu hampir Rp.1 juta perbulan, maka pembangunan rumah bagi kelompok masyarakat berpendapatan rendah dapat dilakukan dengan melibatkan kelompok penerima rumah untuk membayar sebagian biaya penyediaan rumah. Artinya, pembangunan rumah bagi kelompok masyarakat berpendapatan rendah dapat dilakukan dengan menyediakan subsidi sebagian, yang berarti bahwa memberikan subsidi penuh lebih boros dan menguras anggaran pemerintah. Subsidi penuh hanya diberikan untuk kelompok masyarakat berpendapatan sangat rendah, atau bagi kelompok fakir miskin saja.

Kedua, karena masyarakat berpendapatan rendah tidak memiliki preferensi khusus terkait aspek spasial dan amenitas rumah, maka pemerintah dapat menyediakan rumah bagi kelompok masyarakat berpendapatan rendah melalui pembangunan rumah vertikal. Penyediaan rumah horizontal akan membutuhkan biaya yang lebih mahal karena keterbatasan lahan dan harga tanah yang relatif mahal di Kota Banda Aceh.

Ketiga, agar rumah vertikal yang disediakan tersebut memenuhi kelayakan hunian manusia, pemerintah dapat menyediakan infrastruktur pemukiman yang memadai dengan biaya yang lebih murah karena dapat menerapkan penyediaan infrastruktur komunal.

DAFTAR PUSTAKA

- Awosusi, O. O., & Jegede, A. O. (2013). Challenges of sustainability and urban development: A case of Ado-Ekiti, Ekiti State, Nigeria. *International Education Research* , 1 (1), 22-29.
- Broere, W. (2013). Urban Problems - Underground Solutions. *Advances in Underground Space Development* .
- Datta, P. (2006). Urbanisation in India. *Regional and Sub-Regional Population Dynamic Population Process in Urban Areas*. European Population Conference.

- Deaton, A. (1980). *Economics and consumer behavior*. Cambridge university press.
- Mills, E. S. (1967). An aggregative model of resource allocation in a metropolitan area. *The American Economic Review* , 197-210.
- Muth, R. F. (1969). *CITIES AND HOUSING; THE SPATIAL PATTERN OF URBAN RESIDENTIAL LAND USE*.
- Nevhutanda, A. (2007). Impact of rapid urbanization of South African Cities on their transport policies: A theoretical perspectives. *Proceedings of the 26th Southern African Transport Conference*. Pretoria.
- Okwuashi, O., McChoncie, J., Nwilo, P., & Eyo, E. (2010). The Challenges of Urbanization. *Journal of Environment and Earth Science* .
- Quigley, J. M. (1976). Housing demand in the short run: An analysis of polytomous choice. *Explorations in Economic Research, Volume 3, number 1. NBER* , 76-102.
- Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition . *The journal of political economy* , 34-55.
- Tan, H. T. (2011). Measuring the willingness to pay for houses in a sustainable neighborhood. *The International Journal of Environmental, Cultural, Economics and Social Sustainability* , 1-12.
- United Nations. (2011). *World Urbanization Prospect 2011 revision version*. New York: United Nations.